

Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Kom Bibliotheek Locatie

Het ontwerp Wijzigingsplan Kom Bibliotheeklocatie heeft ter inzage gelegen van 7 januari tot 18 februari 2014. Tijdens deze periode is een informatieavond voor de omwonenden belegd, op die avond zijn diverse opmerkingen gemaakt. Daarnaast zijn er 3 schriftelijke en 2 mondelinge zienswijzen ingediend. Voor een groot deel zijn de zienswijzen inhoudelijk gelijk. De zienswijzen worden daarom per onderwerp onderstaand weergegeven en voorzien van een reactie. Indien de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan wordt dat vermeld.

Zienswijze	Reactie gemeente
Uitzicht vanaf de tweede en derde bouwlaag op de belendende percelen en in slaapkamers.	In woonkernen geldt in algemene zin dat uitzicht op de belendende percelen niet voorkomen kan worden. Het burgerlijk Wetboek regelt dat er geen ramen in gevels mogen worden geplaatst die dichterbij dan 2 m van de erfgrans staan. In het bestemmingsplan kunnen daar geen regels voor worden opgenomen omdat dat al in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. In het bouwplan komen overigens geen ramen of andere gevelopeningen voor die zo dicht op de erfgrans van de belendende percelen zijn gesitueerd. De gemaakte opmerkingen over inkijk en privacy zullen aan de ontwikkelaar als aandachtspunten worden meegegeven. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.
Het achterpad langs de geplande parkeerplaatsen zal ook gebruik worden om de auto's in en uit te kunnen parkeren, dat levert gevaarlijke situaties op.	In theorie is er voldoende ruimte om de auto's op de geplande wijze te parkeren. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan daar niets over kan regelen. Aan de ontwikkelaar zal als aandachtspunt worden meegegeven het terrein zo in te richten dat er geen veiligheidsrisico's voor het achterpad zijn. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.
Kleur van de stenen is te licht	Het bestemmingsplan regelt uitsluitend het bouwvolume, de keuze van de kleuren en materialen komt aan de orde bij de beoordeling door de welstandscommissie. De opmerking zal worden meegegeven aan de ontwikkelaar. Overigens zijn de weergegeven kleuren op de presentatie niet de werkelijke kleuren maar een grove indicatie. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.

De voorgevelrooilijn ligt te ver naar de Lisweg waardoor het uitzicht op kruispunt wordt weggenomen. Dat is niet verkeersveilig.	Dat het uitzicht op kruispunt verandert is evident maar het gebouw past binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid blijft er voldoende ruimte over voor en naast het gebouw om een veilig kruispunt te hebben. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.
In het verleden zijn aan het Zuideinde de nodige parkeerplaatsen verdwenen, met als argument dat er rond de bibliotheek voldoende ruimte was. Nu wordt deze ruimte geclaimd voor de nieuwbouw en ontstaat er een tekort aan plaatsen. Gesteld wordt dat alle parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Er worden diverse voorstellen gedaan om extra plaatsen te creëren.	Op basis van alle zienswijzen op het parkeren is een parkeeronderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd. Het blijkt dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in overeenstemming is met de behoefte (inclusief de plaatsen voor de nieuwe appartementen). Het is niet te verwachten dat er door deze ontwikkeling een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. De ontwikkelaar voldoet aan hetgeen in de wijzigingsbevoegdheid is beschreven om het parkeren op te lossen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de paragraaf parkeren uit de toelichting nader bekeken en op onderdelen aangepast. Toelichting aanpassen ten aanzien van parkeren.
Er vervalt één parkeerplaats op eigen terrein vanwege een erfgrans geschil met nr 103.	Een deel van het plan gebied bleek al in een reeks van jaren in gebruik te zijn bij de bewoners van nr 103. Door verjaring maakt de eigenaar terecht aanspraak op dat stuk. Dat was bij het aanbieden van de grond niet bekend, zodat de ontwikkelaar dat niet kan worden verweten. Er valt daardoor één parkeerplaats op eigen terrein weg. De gemeente heeft voor de gereserveerde plaats voor de Bel Bus, die tegenover de bibliotheek aan de Lisweg was gesitueerd een andere plaats gezocht. Die plaats is vrijgekomen wordt meegeteld als parkeerplaats voor deze ontwikkeling. Deze plaats blijft overigens wel een openbare plaats. De plankaart zal op dit onderdeel worden aangepast. Plankaart aanpassen.
Er worden meer woningen gerealiseerd dan de wijzigingsbevoegdheid aangeeft, de bestaande 3 woningen binnen het wijzigingsgebied moeten worden meegeteld.	De wijzigingsbevoegdheid staat 15 woningen toe. Niet expliciet is vermeld dat de bestaande woningen daarbij gerekend moeten worden en dat is dan ook niet gedaan. Deze woningen blijven geheel buiten beschouwing. En zijn ook geen onderdeel van dit wijzigingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan Kom wordt ook geen melding gemaakt van het

	betrekken van deze woningen bij de herontwikkeling van de bibliotheek locatie. Als uitgangspunt bij de verkoop is daarom gesteld dat er op het te verkopen gebied 15 woningen mogen worden gerealiseerd. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.
Vrije toegankelijkheid parkeervoorziening, achterpad, overdekte parkeerplaatsen en tuin. Er is risico op hangjeugd en overlast.	Het bestemmingsplan is geen plaats waarin zaken als overlast van jeugd en risico op overlast kunnen worden geregeld. Om de mogelijkheid te creëren om het terrein af te scheiden zal de bestemming van Verkeer en Verblijf worden gewijzigd in Erf bij de woningen. Tevens wordt ook de bestemming Groen gewijzigd in een erfbestemming zodat ook op de bestemmingsplan kaart duidelijk is het niet om openbaar terrein gaat. De eigenaar of bewoners kunnen personen die er niet thuishoren aanspreken en wegsturen. Aan de ontwikkelaar wordt deze zienswijze als aandachtspunt meegegeven. Plan kaart en voorschriften aanpassen.
De ontwikkelaar maakt 9 parkeerplaatsen op eigen terrein, gevreesd wordt dat deze in de toekomst samen met de woningen worden verkocht.	In het bestemmingsplan wordt geregeld wat er gebouwd mag worden en wat er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening mogelijk is. Het al dan niet verkopen van parkeerplaatsen kan in een bestemmingsplan niet worden geregeld. De gemeente heeft een overeenkomst met de ontwikkelaar waarin staat dat er huurappartementen worden gerealiseerd. Het staat de ontwikkelaar niet vrij om zonder toestemming van de gemeente de woningen te verkopen. De 9 parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn niet openbaar, dus ook al zou in de verre toekomst tot verkoop worden overgegaan maakt dat in praktisch opzicht geen verschil. De plaatsen langfs de openbare weg zijn en blijven openbare parkeerplaatsen in eigendom van de gemeente. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.
Gesuggereerd wordt dat er reeds een appartement aan een lid van een politiek partij is toegezegd. Daar wordt bezwaar tegen gemaakt.	De toewijzing van de appartementen zal door de WOV geschieden. Het bestemmingsplan regelt dat niet, dit bezwaar hoort dan ook niet in de bestemmingsplanprocedure thuis maar bij de WOV. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.

Het fijnstof gehalte is al veel te hoog, extra woningen zijn niet verantwoord.	In artikel 4.5 van de toelichting wordt beschreven hoe met de fijnstof problematiek wordt omgegaan. Het plan voldoet aan de wettelijk regels, de extra woningen zijn op grond van die regels wel verantwoord. Geen wijzigingen doorvoeren in het bestemmingsplan.